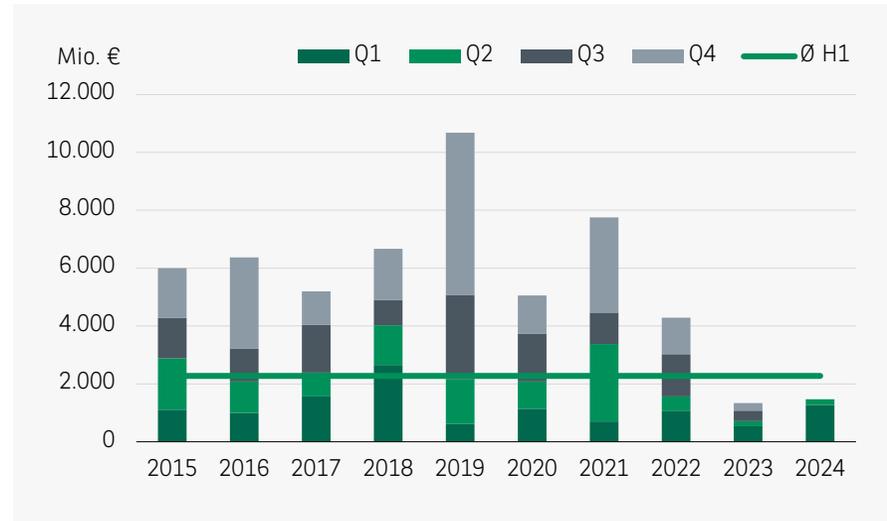


MÜNCHEN

REPORT INVESTMENTMARKT

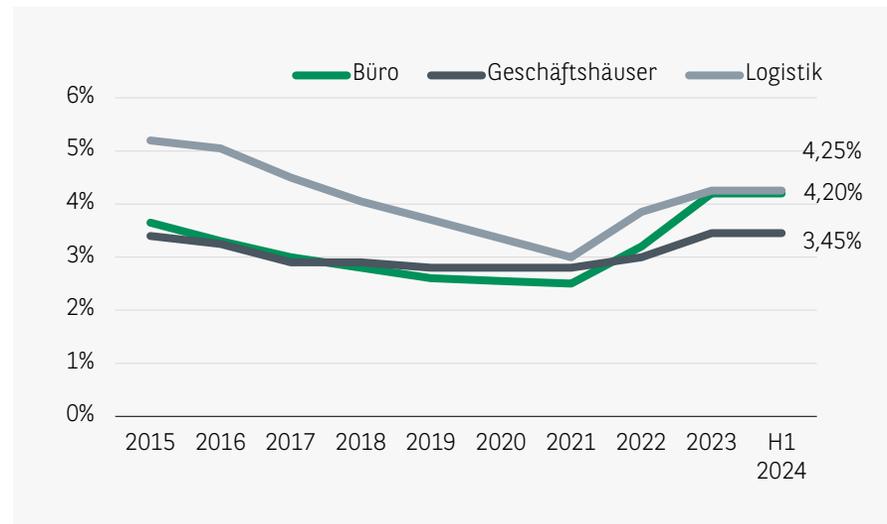
H1 2024

Entwicklung des Investmentvolumens



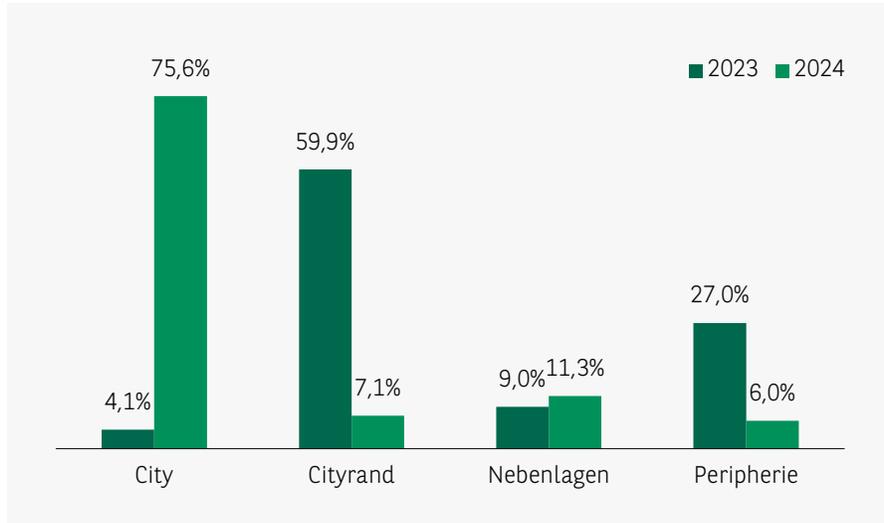
STARKE ERSTE JAHRESHÄLFTE - PLATZ 2 DER DEUTSCHEN STANDORTE

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



- Auf dem Münchener Investmentmarkt wurden in den ersten sechs Monaten rund 1,5 Mrd. € investiert. Damit wurde das geringe Investmentvolumen aus dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Die hohe Marktdynamik aus dem Jahresauftakt (mit einem Investmentvolumen von 1,3 Mrd. €) konnte jedoch nicht mit ins zweite Quartal transferiert werden, sodass München von der Bundeshauptstadt auf Rang 2 verdrängt wurde. Somit steht ein Ergebnis zu Buche, welches rund 35 % unter dem langjährigen Durchschnitt notiert.
- Das solide Resultat kommt somit insbesondere durch das sehr gute erste Quartal zu Stande. Hier wurden zwei Geschäftshäuser in besten Lagen für 700 Mio. € bzw. 250 Mio. € veräußert. Auffällig ist, dass im zweiten Quartal kein Deal die Schwelle von 50 Mio. € überschritten hat.
- Auch die Verteilung des Investmentvolumens auf die Größenklassen wird bestimmt durch die beiden Großdeals. Diese sorgen für ein Investmentvolumen von kumuliert 950 Mio. €, was absolut betrachtet nur rund -9 % unter dem langjährigen Durchschnitt des großvolumigen Segments liegt. Hingegen notiert der Marktanteil von 64 % des Segments über 100 Mio. klar über dem 10-Jahresdurchschnitt (44 %).
- Die im ersten Quartal begonnene Stabilisierung der Spitzenrenditen setzt sich erwartungsgemäß auch im zweiten Quartal fort. Aktuell werden für Büroobjekte 4,20 % angesetzt, für Geschäftshäuser 3,45 % und Logistikimmobilien notieren bei 4,25 %.

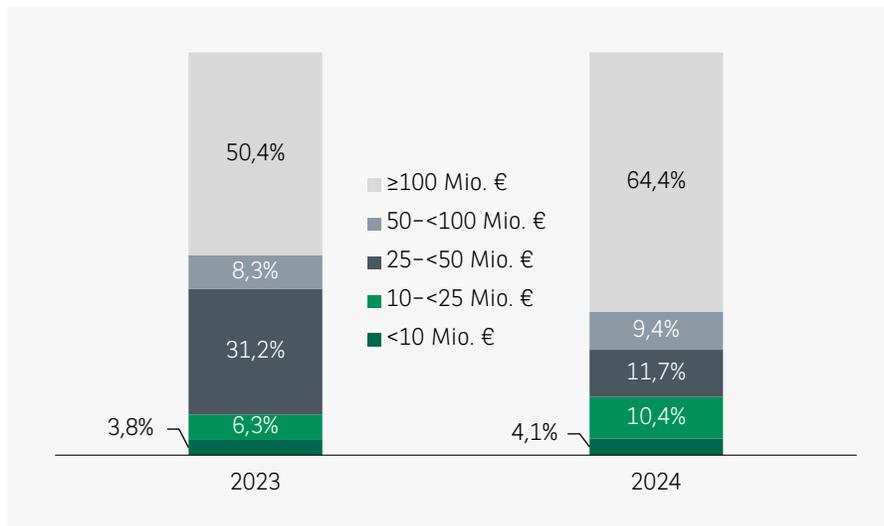
Investments nach Lage H1



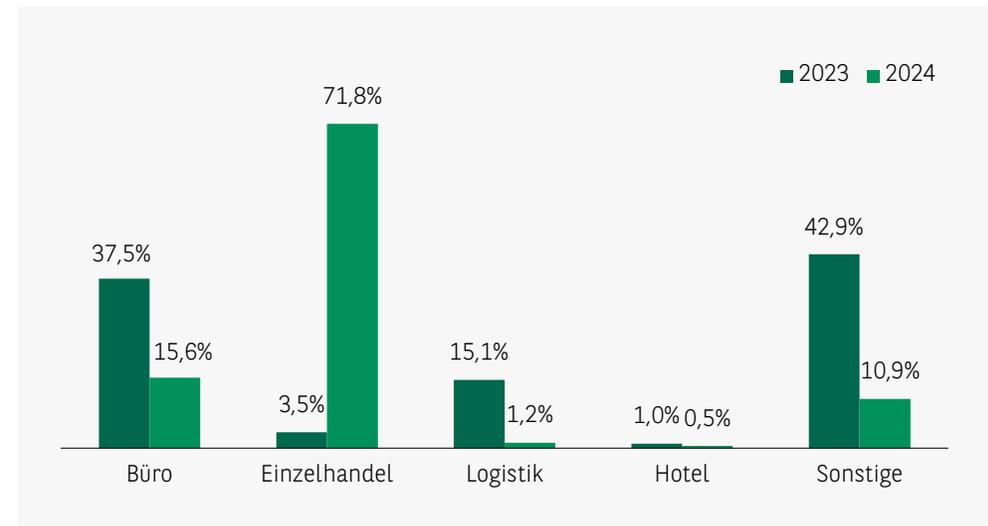
INVESTMENTS IN DER CITY DOMINIEREN DEN MARKT

- Die City kann einen weit über dem langjährigen Durchschnitt (19 %) notierenden Marktanteil von 76 % auf sich verbuchen, was wesentlich auf die beiden genannten Großdeals zurückzuführen ist. Die Volumen in den übrigen Lagen notieren jedoch mit 105 Mio. € am Cityrand (-79 %), mit 167 Mio. € in den Nebenlagen (-82 %) und mit 87 Mio. € in der Peripherie (-80 %) deutlich unter ihrem jeweiligen langjährigen Durchschnitt.
- Das Investmentvolumen wird stark durch den hohen Marktanteil (72 %) von Retailobjekten bestimmt. Daneben kommen nur Büroobjekte mit rund 230 Mio. € auf einen nennbaren Umsatz. Der Umsatzanteil liegt mit 16 % jedoch deutlich unter dem zehnjährigen Durchschnitt (54 %). Verantwortlich hierfür ist das noch nicht wieder zurückgekehrte Vertrauen in die Assetklasse Büro.

Investments nach Größenklassen H1



Investments nach Objektart H1



- Die starke Marktdynamik aus dem ersten Quartal konnte die bayerische Landeshauptstadt nicht ins zweite Quartal mitnehmen und erreicht somit hinter Berlin die Ziellinie. Nichtsdestotrotz dürfte das schwächere zweite Quartal nur eine Verschnaufpause vom sehr starken ersten Quartal bleiben. Die gesunden Fundamentaldaten und die sich verbessernde Angebot-Nachfrage-Relation sprechen für die mittel- und langfristig positiven Perspektiven Münchens. Die Aussichten für die deutsche Konjunktur deuten für die zweite Jahreshälfte noch auf ein eher schwächeres, nur leicht belebtes konjunkturelles Umfeld hin. Erst im kommenden Jahr dürfte der konjunkturelle Rückenwind spürbarer werden und den Nutzermärkten wieder einen deutlich positiven Impuls geben.
- Die vergangenen drei Monate haben gezeigt, dass das starke Quartalsergebnis aus dem ersten Quartal vermutlich eher als positive Momentaufnahme gewertet werden kann und nicht auf die Quartalsergebnisse bis zum Jahresende extrapoliert werden können. Bis zum Jahresende erscheint ein Investmentvolumen zwischen 2,5 und 3,0 Mrd. € als realistischer Zielkorridor. Erst, wenn das Grundvertrauen in die Assetklasse Büro wieder zurückkehrt, dürfte sich das Münchener Investmentvolumen langsam wieder an die Ergebnisse der Vorjahre herantasten.
- Die EZB hat mit der Leitzinssenkung im Juni den ersten Schritt zu einer wieder expansiveren Geldpolitik vollzogen. Vor dem Hintergrund eines nachlassenden Inflationsdrucks dürften weitere Zinsschritte in den kommenden Quartalen folgen. Gepaart mit bereits vollzogenen Bewertungskorrekturen erscheinen weiterhin stabile bis hin zu leicht sinkenden Renditen aus heutiger Sicht als wahrscheinlichstes Szenario.

Kennzahlen Investmentmarkt München

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	719	1.475	105,0%
Portfolioanteil (%)	3,5%	0,3%	-3,1%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	50,4%	64,4%	14,0%-Pkte.
Anteil Büro (%)	37,5%	15,6%	-21,9%-Pkte.
Anteil Citylagen (%)	4,1%	75,6%	71,5%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	57,9%	20,4%	-37,5%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
Büro (%)	3,70%	4,20%	50 bp
Geschäftshäuser (%)	3,45%	3,45%	0 bp
Logistik (%)	4,00%	4,25%	25 bp

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Maximilianstraße 35

Haus C/Eingang Herzog-Rudolf-Straße | 80539 München

Tel. +49 (0)89-55 23 00-0

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Fotografien (analog und/oder digital, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ▶
ERFAHREN